

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконавчого комітету
Бердянської міської ради
10 березня 2020 № 96

БІЗНЕС – ПЛАН
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА
з технічної інвентаризації
БЕРДЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

на 2020 рік

ПОГОДЖЕНО

Заступник міського голови

_____ Оксана ДЕСВА

_____ 20__ р.

м. Бердянськ

Комунальне підприємство з технічної інвентаризації

Бердянської міської ради

Юридична адреса:

71112, м. Бердянськ, вул. Морська, 21, Запорізька обл.

Контактні телефони:

4-19-25 – директор Сушко Світлана Анатоліївна;

4-14-06 – головний інженер Бабак Дмитро Геннадійович;

4-06-53 – головний бухгалтер Узун Тетяна Миколаївна.

4-14-06 – юрист Бокарінов Віктор Вікторович;

1. Характеристика підприємства

Управління підприємством здійснює директор Сушко Світлана Анатоліївна, призначена на посаду розпорядженням міського голови, на підставі укладеного контракту.

Підприємство самостійно визначає структуру управління. На підприємстві діє функціональна структура управління, яка пов'язує роботу усіх підрозділів (таблиця 1).

Підприємство самостійно встановлює штат працівників.

Усі підрозділи підприємства підпорядковуються директору.

Директор самостійно вирішує питання діяльності підприємства за виключенням тих, що віднесені до компетенції власника або уповноважених ним органів; укладає договори, відкриває рахунки у банках, розпоряджається грошовими коштами та майном підприємства у відповідності з діючим законодавством.

Адміністрація підприємства включає наступні посади:

Директор, головний інженер, головний бухгалтер, бухгалтер, юрист, діловод. На підприємстві, станом на 01.12.2019 р., працює 26 осіб, з них:

адміністрація – 4 особи,

виробничий персонал – 18 осіб,

службовий персонал – 4 осіб.

Організаційна структура підприємства, керівні працівники та спеціалісти, виробничий персонал, рівень їх кваліфікації дозволяють реалізувати основну мету підприємства – надання послуг високого рівня фізичним та юридичним особам з технічної інвентаризації нерухомого майна.

На підприємстві збережено високо кваліфікаційний потенціал працівників, регулярно виплачується заробітна плата, йдуть відрахування по обов'язковим платежам.

Для реалізації бізнес-плану на підприємстві існує необхідна матеріальна база:

виробничі приміщення (вбудовано-убудоване приміщення), розташоване за адресою: вул. Морська, 21, що має повну структуру електро-водо-теплопостачання. Стан та площа усіх приміщень відповідає санітарним, протипожежним та іншим нормам;

робочі місця укомплектовані офісними меблями та оргтехнікою.

Основним видом діяльності підприємства є технічна інвентаризація нерухомого майна.

Основним завданням технічної інвентаризації є отримання повної документованої інформації про об'єкти нерухомого майна.

Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна здійснюється з метою:

а) обстеження та оцінка технічного стану об'єктів нерухомого майна, визначення їх фактичних площ та об'єму, виявлення наявності та технічного стану майна;

б) контролю за належним утриманням, технічним станом, експлуатацією та використанням будинків, господарських будівель і споруд та інших об'єктів нерухомого майна усіх форм власності;

в) інформаційного забезпечення органів державної влади і органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб в межах, визначених законодавством;

г) підготовка документів для здійснення подальшої реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна;

д) підготовка документів для здійснення угод з об'єктами нерухомості;

е) визначення інвентаризаційної вартості об'єктів нерухомого майна;

ж) збір інформації та надання звіту про об'єкти нерухомого майна для ведення державного статистичного обліку;

з) встановлення факту існування або припинення існування об'єкта нерухомого майна;

і) перевірка правомірності створення (будівництва), переобладнання (реконструкції), знищення (знесення) об'єктів нерухомого майна;

к) захист прав та інтересів власників об'єктів нерухомого майна;

На підставі даних технічної інвентаризації нараховується податок на землю та нерухомість.

Дані технічної інвентаризації використовуються судовими, статистичними, архітектурними, земельними та іншими органами (організаціями).

Комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради (далі – КПТІ БМР) створено та функціонує у відповідності до діючого законодавства України, засновано на комунальній власності територіальної громади міста Бердянська, від імені якої виступає Бердянська міська рада.

Комунальне підприємство з технічної інвентаризації БМР створено з метою ефективного використання комунального майна, отримання прибутку шляхом надання послуг по технічній інвентаризації об'єктів нерухомого майна, надання інших послуг, що передбачені статутом підприємства.

Надання вказаних послуг є основним джерелом доходу підприємства.

Основним завданням підприємства є якісне, своєчасне та юридично грамотне оформлення документів на об'єкти нерухомого майна згідно діючого законодавства.

КПТІ БМР виконує наступні види робіт:

1. Технічна інвентаризація та облік об'єктів нерухомості з урахуванням встановлення їх розмірів на час інвентаризації незалежно від форми власності;
2. Відображення поточних змін на об'єкти нерухомості, які відбулися у результаті перебудови, реконструкції, добудови тощо;
3. Підготовка інформації по письмовим запитам фізичним та юридичним особам, правоохоронним та іншим органам державної влади, органу місцевого самоврядування відповідно до діючого законодавства;
4. Надання послуг по підготовці документів при приватизації житла.

Послуги, що надає підприємство фізичним та юридичним особам, базується на основному критерії: наявність та постійне збільшення потенційних споживачів вказаних послуг.

2. Характеристика робіт (послуг), що виконуються підприємством

Основними напрямками діяльності підприємства є:

- технічна інвентаризація та облік нерухомості з встановленням її розмірів, технічного стану, особливостей конструкцій, архітектури та визначенням вартості на час інвентаризації незалежно від форм власності;
- надання інформації по письмовим запитам фізичним та юридичним особам, правоохоронним та іншим органам державної влади, органу місцевого самоврядування відповідно до діючого законодавства;
- уточнення інвентаризаційних даних по квартирах (будинках) та прибудинкових територіях;
- надання послуг щодо приватизації житла, оформлення свідоцтв про право власності на житло і технічних паспортів на квартири;
- надання висновків про можливість поділу та виділу частки з нерухомого майна, що перебуває у спільній частковій власності.

3. Дослідження та аналіз ринків збуту продукції

Специфіка реалізації збуту продукції підприємством полягає в тому, що надання послуг здійснюється лише за особистими зверненнями замовників (фізичних та юридичних осіб).

Вартість послуг комунального підприємства з технічної інвентаризації Бердянської міської ради визначається відповідно до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 21.11.2003 р. № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 р. за № 188/8787, наказу по підприємству від 01.02.2019 р. № 2, розпорядження голови Запорізької обласної адміністрації від 14.06.2011 р. № 225 «Про встановлення тарифів» (відповідна інформація зазначена на інформаційному стенді підприємства).

Відповідно до зазначених положень, вартість однієї нормо-години послуг, що надаються нашим підприємством, складає: для фізичних осіб – 65,82грн. (з ПДВ); для юридичних осіб – 72,40грн. (з ПДВ).

У зв'язку зі складною фінансово-економічною ситуацією в країні, кількість нового будівництва значним чином зменшилася.

Проте, з метою залучення найбільшої кількості замовників підприємство у своїй діяльності визначає пріоритетні напрямки роботи:

- надання послуг населенню з високим рівнем професіоналізму та культури;
- підвищення якості виконуваних послуг шляхом використання досвіду колег, новітніх розробок в сфері вимірювальних приборів, комп'ютерної техніки;
- створення для клієнтів умов по якісному обслуговуванню та мінімалізації витрат при зверненні до КПТІ БМР шляхом отримання необхідної інформації на стендах, в «столі замовлень», приймальної директора, у головного інженера;
- покращення умов праці для працівників підприємства;
- участь у семінарах, симпозіумах та інших учбових заходах, обмін досвідом з колегами для подальшого удосконалення знань та виконання їх на практиці;
- вивчення усіх нових методичних матеріалів, законодавства України та виконання його на практиці;
- поліпшення матеріального забезпечення працівників підприємства.

4. Характеристика конкурентного середовища та конкурентні переваги

У зв'язку зі змінами, внесеними до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року N 127, технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна мають право проводити суб'єкти господарювання, у складі яких працює

один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України "Про архітектурну діяльність" та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року N 554 "Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури".

Тобто, на сьогодні технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна має право проводити не тільки комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради, а також приватні суб'єкти господарювання (незалежно від місця реєстрації таких суб'єктів).

У зв'язку з цим, певна кількість власників об'єктів нерухомості звертаються до приватних «БТІ», які працюють на спрощеній системі оподаткування та, відповідно, мають можливість надавати свої послуги за більш низчими цінами, ніж КПТІ БМР.

Проте, наявність потужної матеріально-технічної бази підприємства, архіву та багатому досвіду і професіоналізму працівників, більшість замовників, як і раніше, звертаються саме до нашого підприємства.

5. Діяльність підприємства в умовах економічної кризи

У зв'язку зі змінами, внесеними Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 404 від 09.08.2012 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року N 127, у декілька разів зменшились випадки необхідності проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Вказаними законодавчими змінами виключено поняття обов'язкової поточної інвентаризації, яка раніше була необхідна при укладанні кожної цивільно-правової угоди з нерухомим майном.

Тобто, обсяг робіт, які раніше виконувало комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради, з 01.01.2013 року скоротилося у декілька разів.

Зазначені факти змусили адміністрацію підприємства йти на скорочення штату працівників.

Але, підприємство, незважаючи на нелегкі часи, докладє зусиль до того, щоб КПТІ БМР і в подальшому існувало як прибуткове підприємство, будучи при цьому госпрозрахунковим, не отримуючи жодних дотацій від державного та місцевих бюджетів.

Це видно на прикладі роботи у 2013 – 2018 фінансових роках, коли на підприємстві були розроблені спеціальні заходи по економії витрат на заробітну плату.

А саме, працівники адміністративно-управлінського апарату брали відпуски без збереження заробітної плати («за свій рахунок»), підприємство переходило на роботу у режимі неповного робочого тижня.

Це допомогло підприємству зберегти необхідну кількість працівників, що можуть забезпечити виконання всіх основних функцій підприємства, а також запобігти заборгованості по виплаті заробітної плати та інших обов'язкових платежів (податків, зборів тощо).

На сьогоднішній день складати будь-які прогнози щодо фінансової діяльності підприємства є досить ускладнено, так як об'єм робіт, що виконується, та отримання прибутку залежить лише від кількості замовлень.

Проте адміністрація підприємства докладает максимум зусиль для залучення клієнтів шляхом проведення роз'яснювальної роботи серед осіб, які звертаються за консультаційними послугами, селищними головами, іншими потенційними замовниками, щодо переваг виготовлення технічної документації саме у комунальному підприємстві з технічної інвентаризації Бердянської міської ради.

Фінансовий план додається окремим додатком на чотирьох аркушах.

Директор КПТІ БМР

Світлана СУШКО